

COMUNE DI OSIMO
(Prov. Ancona)

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Proprietà: Italiana Metalli S.r.l.
P.IVA:02559520420

Stabilimento Industriale
Ubicato nel Comune di Osimo (Prov. AN)
Via Maestri del Lavoro n. 12
Rif. Catastali: Fg. 34 p.la 318 sub. 13/14 e 15/16

PERITO Incaricato: Geom. David Cardella

Osimo, Lì 24/11/2025

Geom. David Cardella



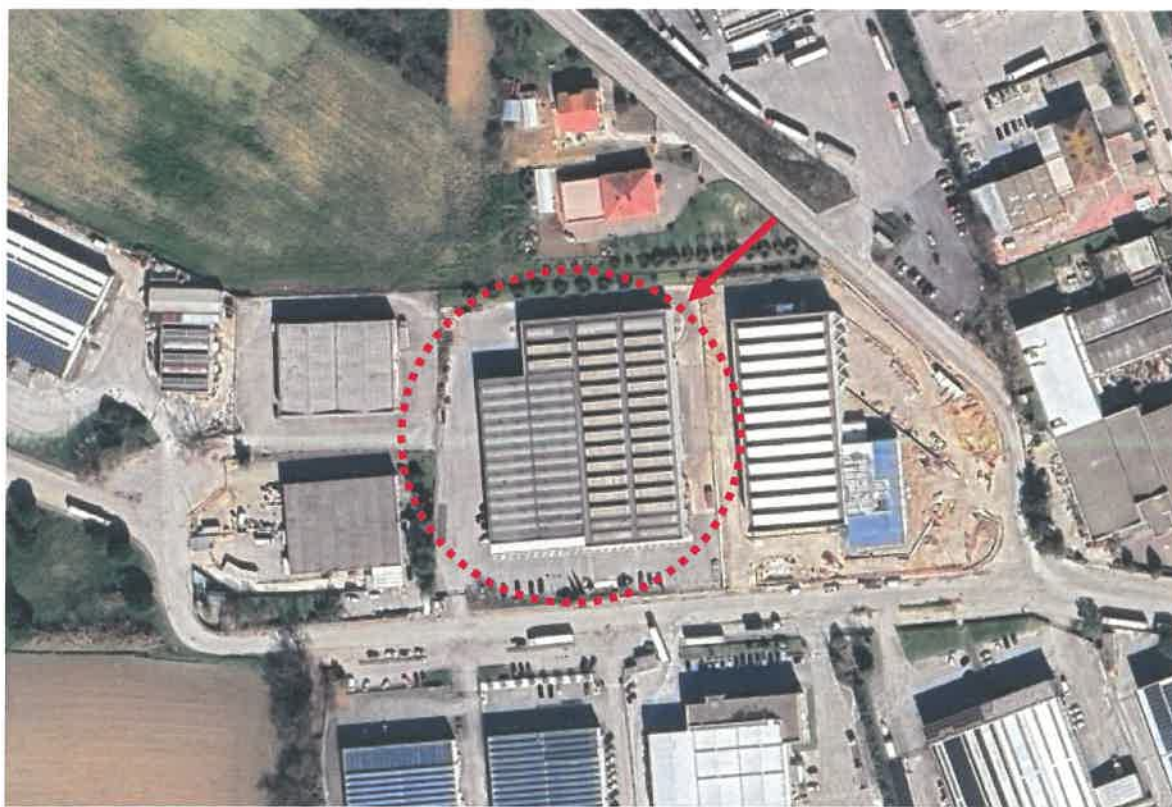
Premessa.

Il sottoscritto Geom. Cardella David, nato a Osimo il 16/05/1978 residente in Castelfidardo (Prov. An) in via Paolo Soprani n. 1/i, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona con il n. 1907, è stato incaricato dal sig. Bersaglia Maurizio amministratore unico della ditta Italiana Metalli s.r.l di redigere la relazione di stima relativamente agli immobili aziendali di proprietà.

Individuazione degli immobili.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati presso la zona industriale "Osimo Stazione" del Comune di Osimo (Prov. di Ancona) in via Maestri del Lavoro n. 12 e consistono in un fabbricato ad uso industriale con relativa corte di pertinenza.

COMUNE DI OSIMO (AN)
Via Maestri del Lavoro n. 12



Inquadramento su Ortofoto - Localizzazione dell'immobile.



Riprese Fotografiche dalla via Maestri del Lavoro

La Ditta Italiana Metalli s.r.l. si occupa di commercializzazione di metalli ferrosi e non, che rivende a ditte che le trasforma in materiali finiti o semi finiti. In particolare le merci trattate sono barre in metallo, sia acciaio che ottone o anche rame, che vengono trasformate in viti, bulloneria varia o altri oggetti simili. L'attività svolta richiede una grande superficie per lo stoccaggio e movimentazione delle merci, che viene conservata interamente nello stabilimento oggetto di valutazione.

Quest'ultimo è realizzato per l'appunto su misura per l'esercizio di tale attività commerciale (acquisto e rivendita materiale ferroso) in base a specifiche esigenze logistiche; l'edificio si compone di due grandi capannoni, collegati tra di loro, destinati a magazzino commerciale per lo stoccaggio dei materiali, una zona uffici sulla parte anteriore, e una grande corte pertinenziale che circonda completamente il fabbricato.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

1. Foglio 34 particella 318 subalterno 13/14 - categoria D/8 - rendita catastale €. 13.382,20 -
via Maestri del Lavoro n. 12 - piani T-1
Intestatario: Italiana Metalli S.r.l. con sede ad Osimo - proprietà 1/1
2. Foglio 34 particella 318 subalterno 15/16 - categoria D/8 - rendita catastale €. 18.378,00 -
via Maestri del Lavoro n. 12 - piani T-1
Intestatario: Italiana Metalli S.r.l. con sede ad Osimo - proprietà 1/1

Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui ai punti 1 e 2 costituiscono lo stabilimento industriale sito ad Osimo Stazione in via Maestri del Lavoro n. 12.

La zona di ubicazione, sia per le vicinanze con lo svincolo autostradale di Ancona sud che per la presenza di importanti assi viari, ne fa un sito produttivo/commerciale molto interessante.

La disponibilità di ampi spazi esterni per la movimentazione dei carichi, la presenza di ampi uffici disposti su due livelli, la possibilità di frazionare gli stabili in più unità distinte, rendono l'immobile adatto anche per altri utilizzi (produttivi, ecc.).

Il grado di finitura, la qualità costruttiva è sicuramente superiore rispetto alla media o comunque ai fabbricati presenti nell'intorno.

Le strutture portanti sono del tipo prefabbricate con pilastrature e travature in c.a.p con tamponature in pannelli con finitura liscia fondo cassero tinteggiati nella parte esterna.

La copertura in parte (sub. 13-14) è realizzata con travi ad Y che sorreggono i pannelli in c.a.p. alternati a porzioni traslucide, in parte (sub. 15/16) è realizzata con travi a Y e shed.

Tutte le campate sono dotate di carri gru a ponte per la movimentazione interna dei carichi. La pavimentazione nei locali magazzino sono del tipo industriale realizzate e dimensionate al fine di sopportare carichi elevati data la natura delle merci depositatevi (materiali ferrosi). Sono presenti inoltre numerosi portoni industriali su tutti i lati, escluso il lato fronte strada; in quest'ultimo si nota un porticato realizzato a tutta altezza che impreziosisce esteticamente il complesso soprattutto la ricompresa zona ingresso e uffici.

Gli uffici sono disposti su due livelli (piano terra e piano primo) e sono collegati internamente attraverso una scala; le finiture interne sono di qualità con partizioni realizzate in vetrate e armadiature divisorie. Tutti gli ambienti sono dotati di impianti elettrici, collegamenti informatici, impianto di condizionamento estivo ed invernale. Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio termico a basso emissivo. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato.

Nel complesso l'immobile risulta in ottimali condizioni di conservazione, con adeguati spazi interni e di dotazione di uffici, corti ben realizzate asfaltate e pavimentate che consentono un pieno utilizzo del bene. Inoltre, in prossimità dell'ingresso principale carrabile è presente una bascula interrata per autoarticolati.

Tutta la proprietà è delimitata sui quattro lati da recinzione costituita da mura in c.a. e balaustra metallica e sui lati nord e sud parte della corte esterna è sistemata a verde e piantumata.

Situazione urbanistica.

L'immobile di cui ai sub. 13 e 14 risulta regolarmente costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 204/97 del 29/10/1997;
- Variante - DIA Prot. 11280 del 28/04/1998;
- Richiesta di Agibilità Prot. 15732 del 11/06/1998.

L'immobile di cui ai sub. 15 e 16 risulta regolarmente costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Provvedimento Autorizzativo unico n. 45/2006/suap del 10/11/2006;
- Variante - Provvedimento Autorizzativo Unico n. 61/2007/suap del 05/11/2007;
- Variante - DIA n. 422/pau/2008 prot. 23458 del 05/07/2008;
- Procedimento di Agibilità Certificata depositata in data 21/11/2008 prot. 40489;
- Certificato di Agibilità n. 18/ABIT/2009 prot. 2008/40489 del 23/01/2009;
- S.c.i.a. Prot. 40585 del 27/12/2010 manutenzione straordinaria.

L'intero immobile risulta conforme ai permessi edilizi rilasciati e alle planimetrie catastali depositate e scaricabili dall'Agenzia del Territorio.

Consistenza Immobile e Valutazione.

Criterio di Stima.

Nel caso in esame si applica un procedimento di stima analitico/sintetico.

E' il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del

Comune di Osimo (industriali/commerciali Osimo Stazione - Baraccola) facilmente raggiungibili e vicini allo svincolo autostradale di Ancona Sud.

L'indagine di mercato ha consentito di accertare numerose contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

In conclusione, si ritiene che i valori di seguito applicati siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili come quello in valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto.

Viene qui di seguito esplicitata la tabella delle superfici lorde con i relativi valori unitari:

Unità immobiliare Fg. 34 p.IIIa 318 sub. 13/14

DESCRIZIONE	SUP.	€/MQ.	VALORI
Superficie coperta intera	2.097,00	360,00	754.920,00
Di cui porzione ad uffici al piano terra	283,80	100,00	28.380,00
Uffici piano primo	283,80	480,00	136.224,00
Portico Frangisole	139,60	400,00	55.840,00
Corte esterna pavimentata	2.826,00	50,00	141.300,00
Area a verde	210,00	20,00	4.200,00

		TOTALE	1.120.864,00

Unità immobiliare Fg. 34 p.IIIa 318 sub. 15/16

DESCRIZIONE	SUP.	€/MQ.	VALORI
Superficie coperta intera	3.355,40	450,00	1.509.930,00
Di cui porzione ad uffici al piano terra	182,28	100,00	18.228,00
Uffici piano primo	182,28	550,00	100.254,00
Corte esterna pavimentata	2.700,00	50,00	135.000,00
Area a verde	533,00	20,00	10.660,00

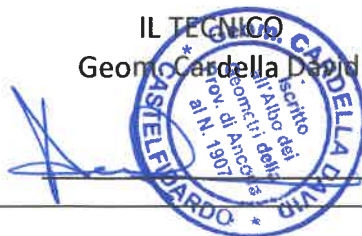
		TOTALE	1.774.072,00

La somma dei valori per entrambi i capannoni è pari a **€.** **2.894.936,00** (diconsi **€.** **Duemilioninovecentonovantaquattromilanovecentotrentaseieuro/00**).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Osimo, lì 25/11/2025

IL TECNICO
Geom. Cardella David



ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione Fotografica**
 - 2 Estratto di mappa catastale**
 - 3 Elaborato Planimetrico - Elenco subalterni**
 - 4 Visura Catastale sub. 13/14**
 - 5 Planimetria Catastale sub. 13/14**
 - 6 Visura Catastale sub. 15/16**
 - 7 Planimetria Catastale sub. 15/16**
-

Allegato N. 1

Documentazione Fotografica











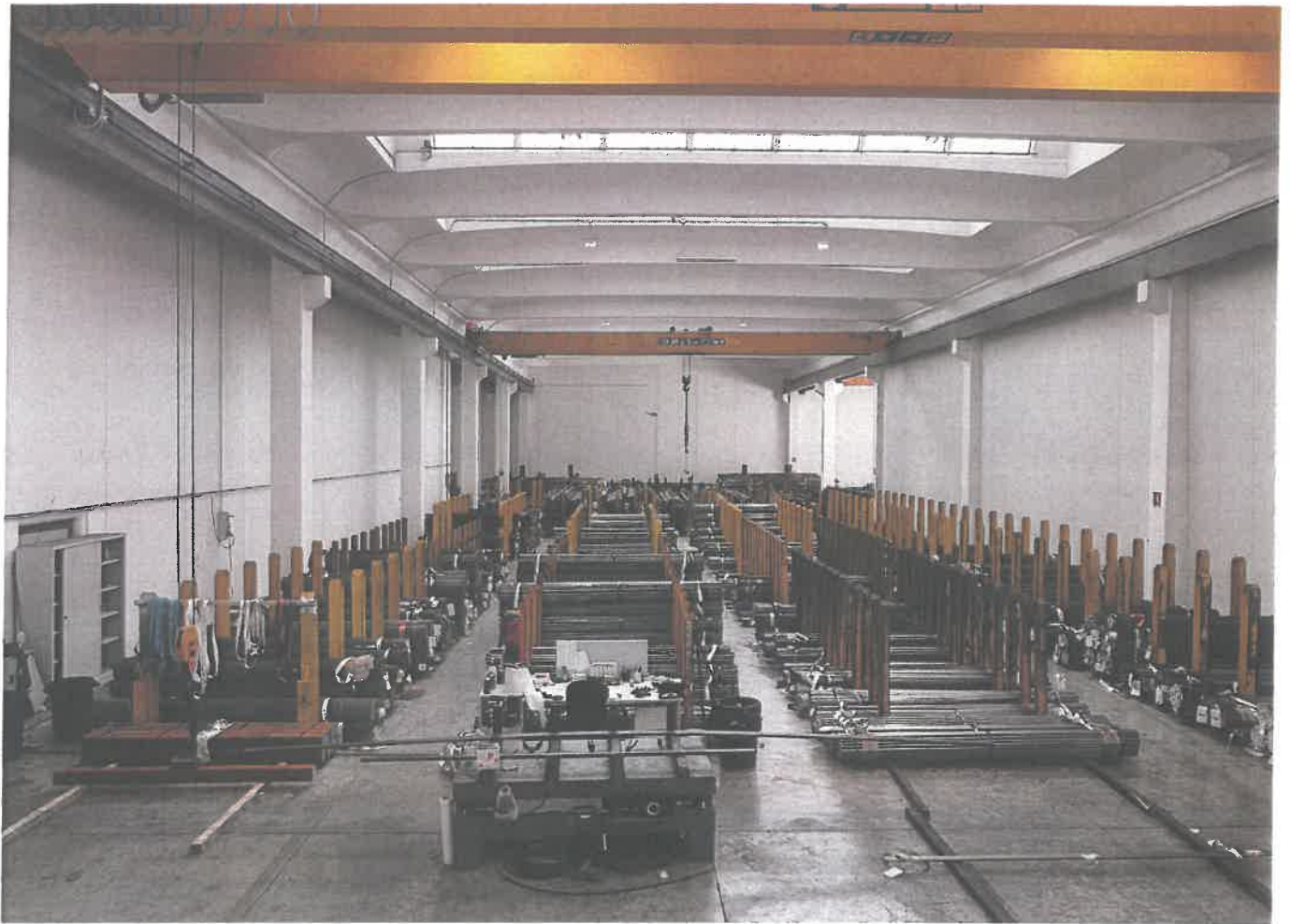




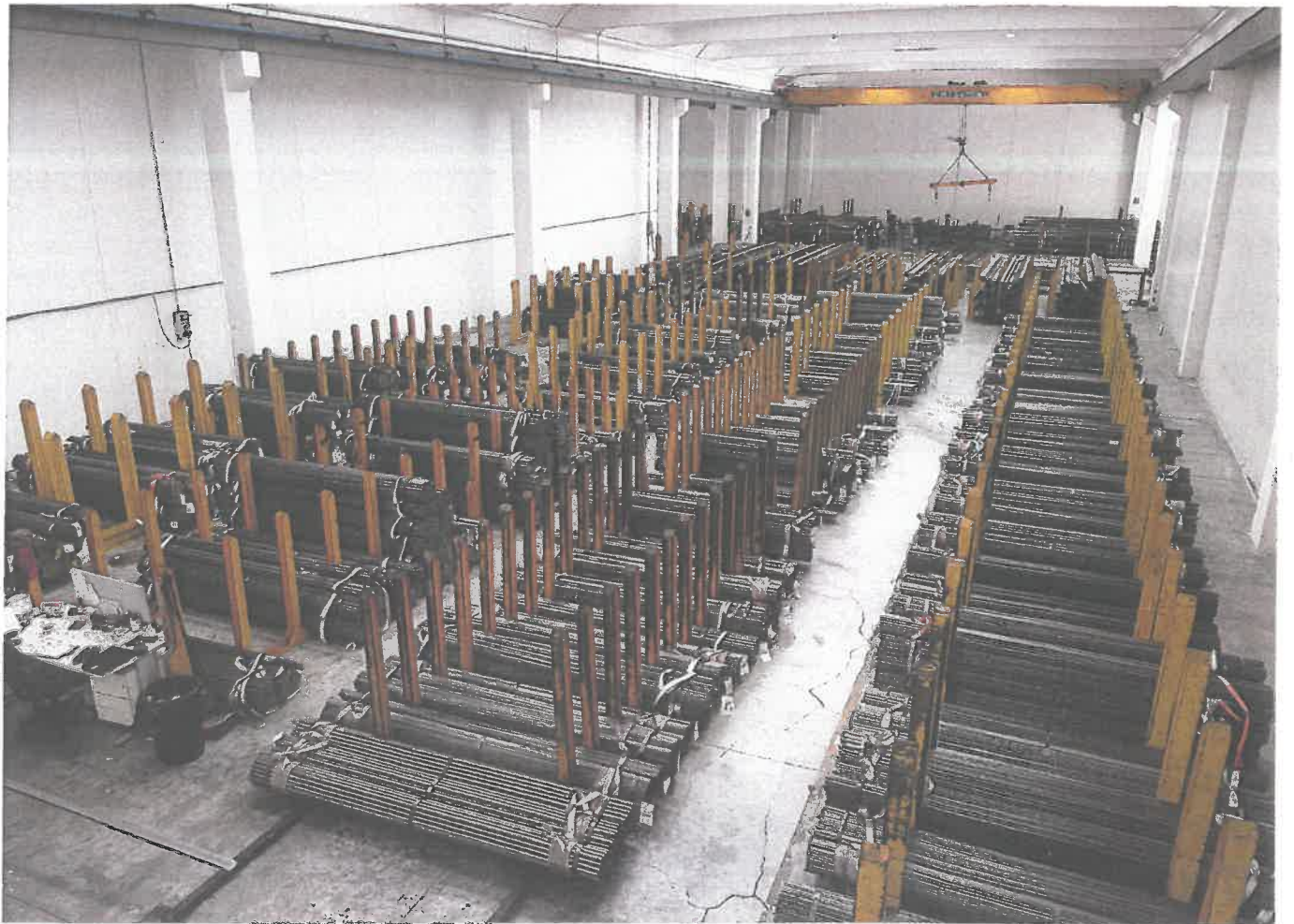


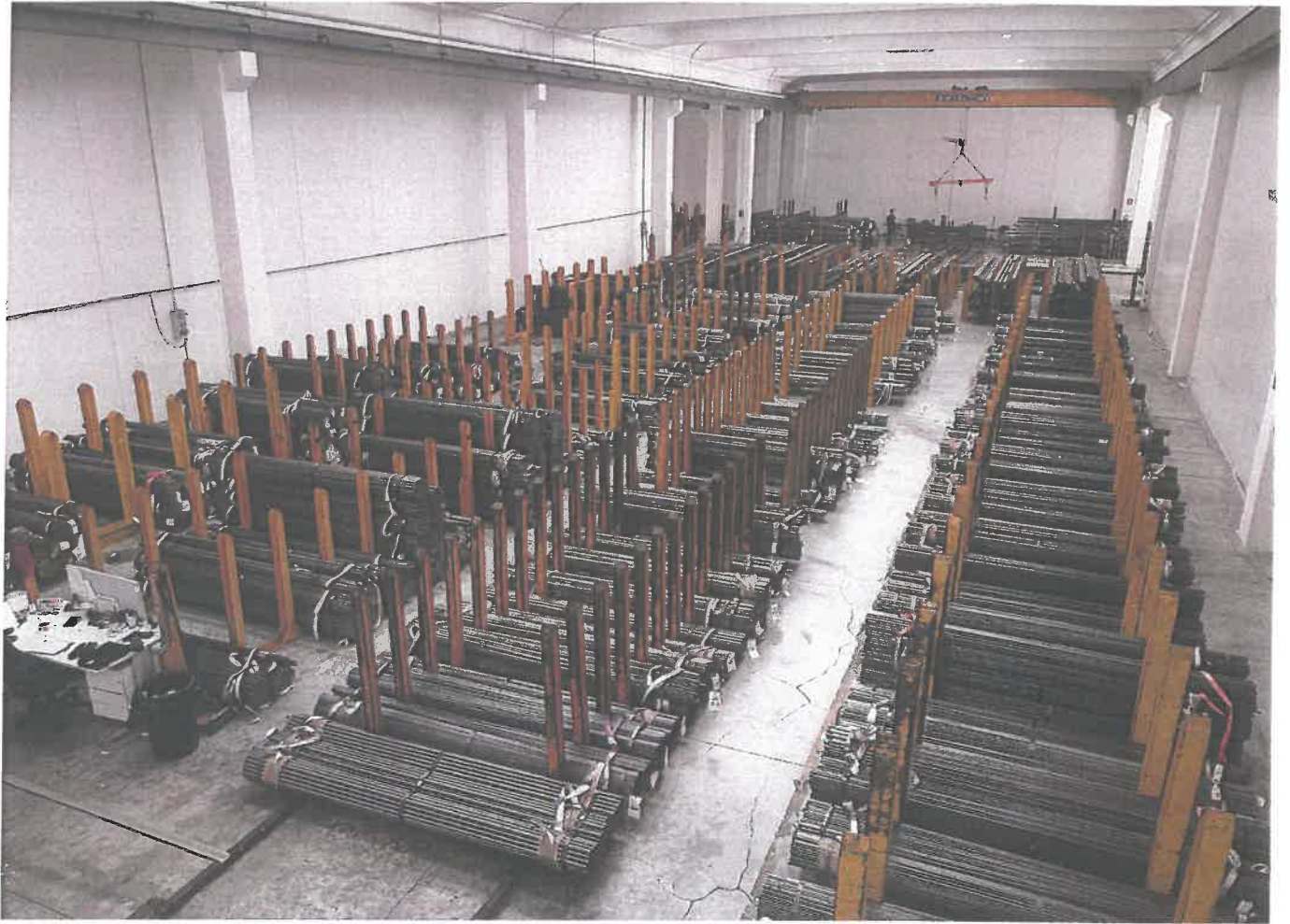














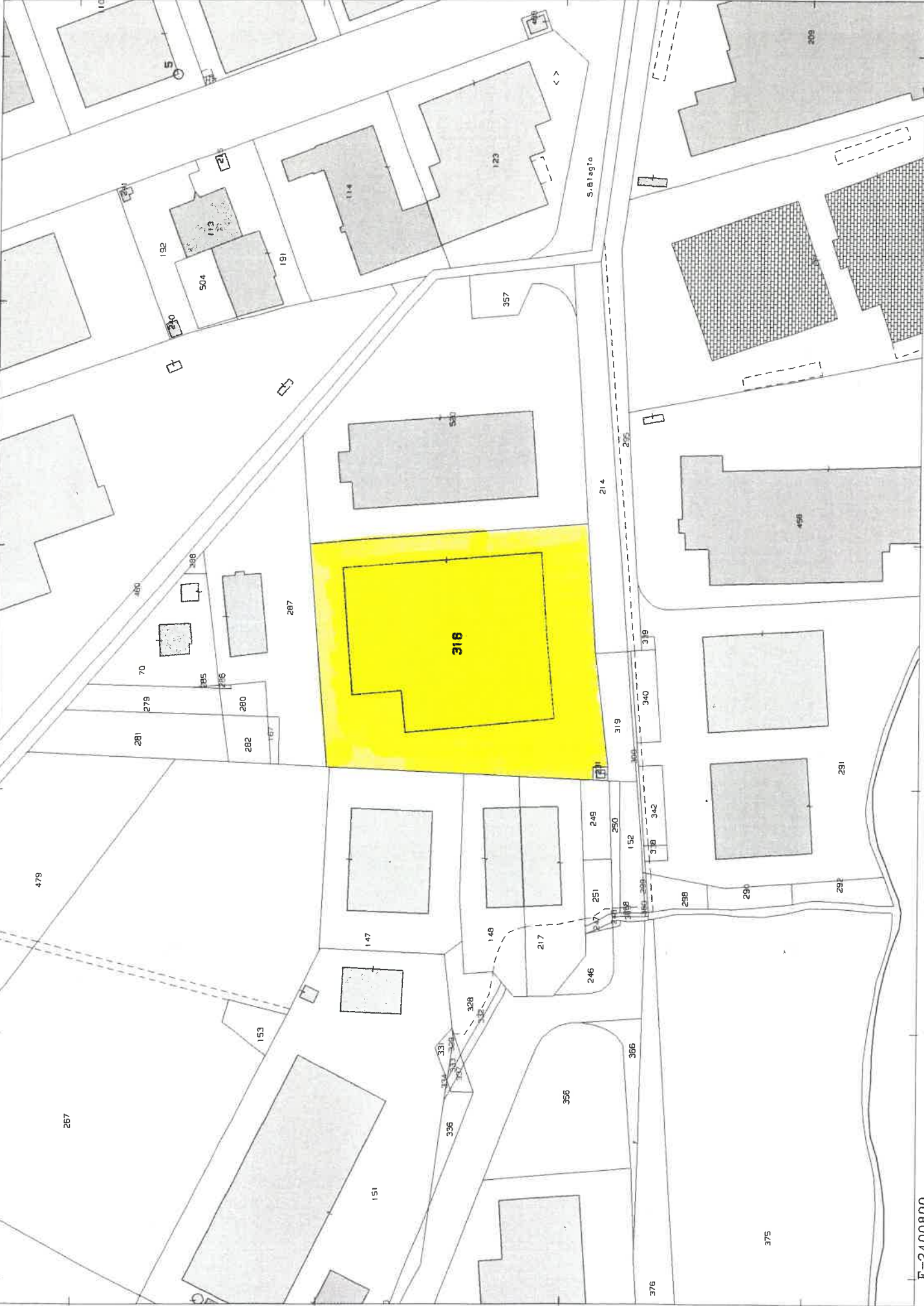






Allegato N. 2

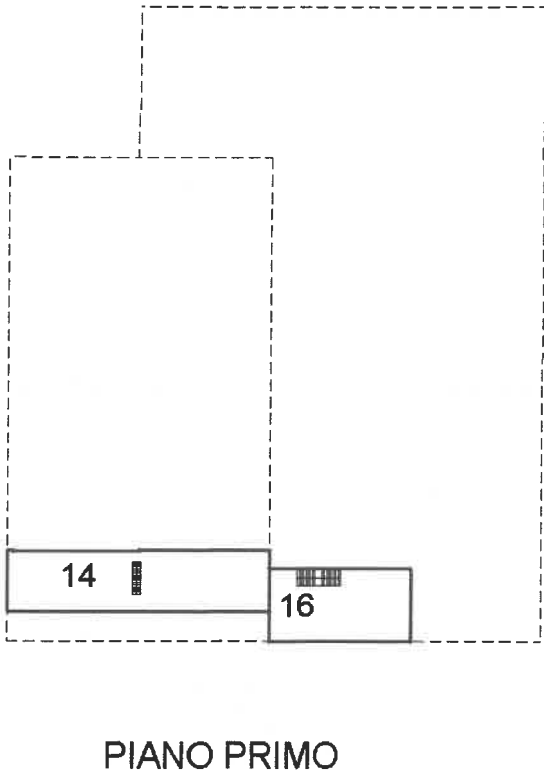
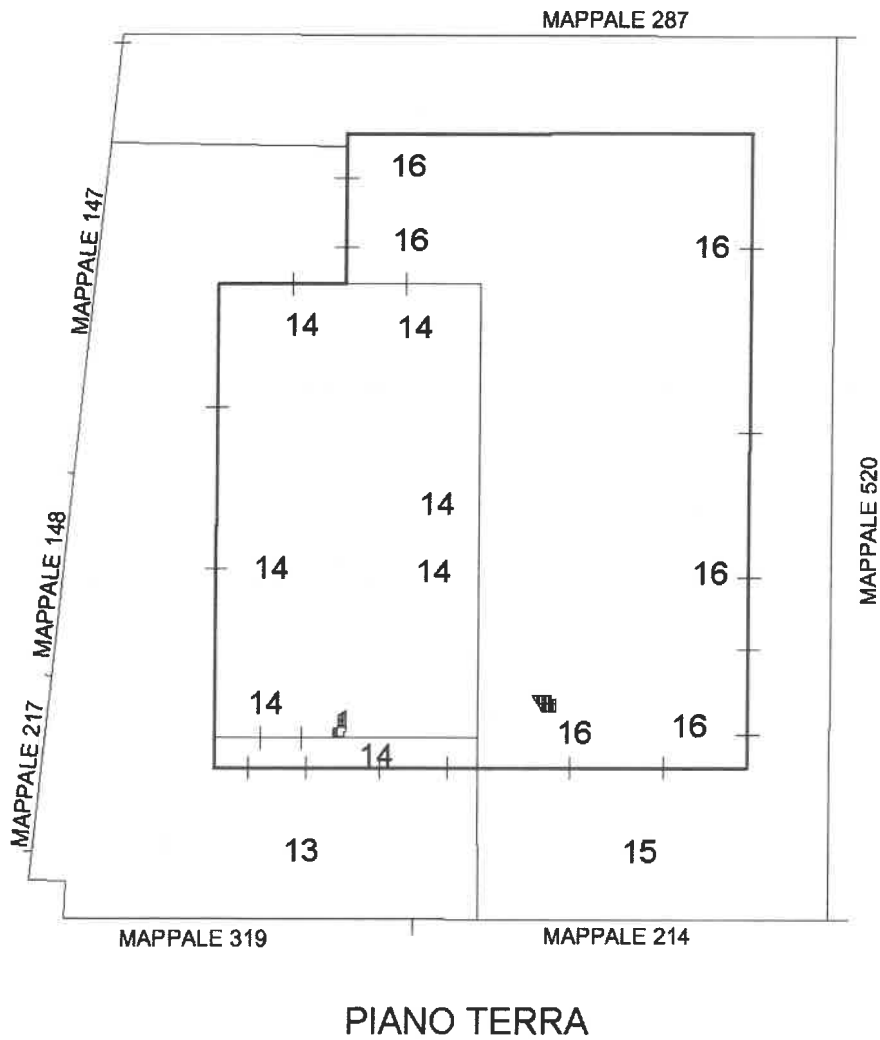
Estratto di mappa catastale



Data: 13/11/2025 - n. 795924 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ancona

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pacetti Luca	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Ancona	N. 01972
Comune di Osimo	Sezione:	Foglio: 34	Particella: 318	Protocollo n. AN0036800 del 20/03/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 35405 del 19/03/2024 Scala 1 : 1000	



Data: 13/11/2025 - n. 795924 - Richiedente: Telematico

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
OSIMO		34	318	35405	19/03/2024

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO PER NC - VEDI SUB. 15-16
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO VEDI NUOVO MAPPALE AUTONOMO 520
10						SOPPRESSO PER NC - VEDI SUB. 15-16
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO PER NC - VEDI SUB. 15-16
13	via maestri del lavoro	12	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 14
14	via maestri del lavoro	12	T-1			DEPOSITO
15	via maestri del lavoro	12	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 16
16	via maestri del lavoro	12	T-1			DEPOSITO

Allegato N. 4

Visura Catastale sub. 13/14

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2025

Dati identificativi: Comune di **OSIMO (G157) (AN)**

Foglio **34** Particella **318** Subalterno **13**

Foglio **34** Particella **318** Subalterno **14**

Classamento:

Rendita: **Euro 13.382,20**

Categoria **D/8^a**

Indirizzo: VIA MAESTRI DEL LAVORO n. 12 Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2022 Pratica n. AN0084203 in atti dal 27/09/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84203.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **OSIMO (G157) (AN)**

Foglio **34** Particella **318** Subalterno **13**

Foglio **34** Particella **318** Subalterno **14**

AMPLIAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. AN0260166
in atti dal 19/11/2008 AMPLIAMENTO (n. 26547.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **OSIMO (G157) (AN)**

Foglio **34** Particella **318**

> Indirizzo

VIA MAESTRI DEL LAVORO n. 12 Piano T-1

AMPLIAMENTO del 19/11/2008 Pratica n. AN0260166
in atti dal 19/11/2008 AMPLIAMENTO (n. 26547.1/2008)

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/11/2025
Ora: 18:36:24
Numero Pratica: T420760/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 13.382,20**
Categoria **D/8^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2022
Pratica n. AN0084203 in atti dal 27/09/2022
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84203.1/2022)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ITALIANA METALLI S.R.L.**
(CF 02559520420)
sede in CASTELFIDARDO (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/11/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI
MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32147 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 20065.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal
09/12/2021

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Allegato N. 5

Planimetria Catastale sub. 13/14

Compilata da:
Paciarotti Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ancona N. 1655

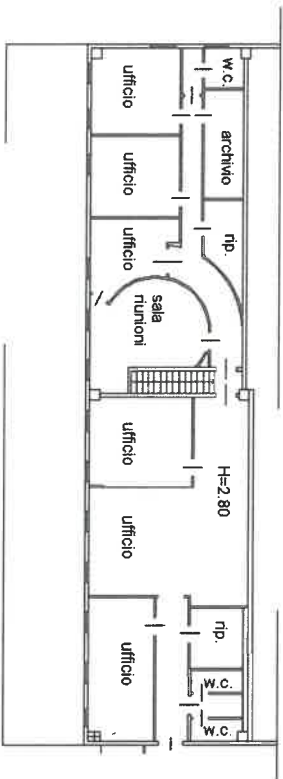
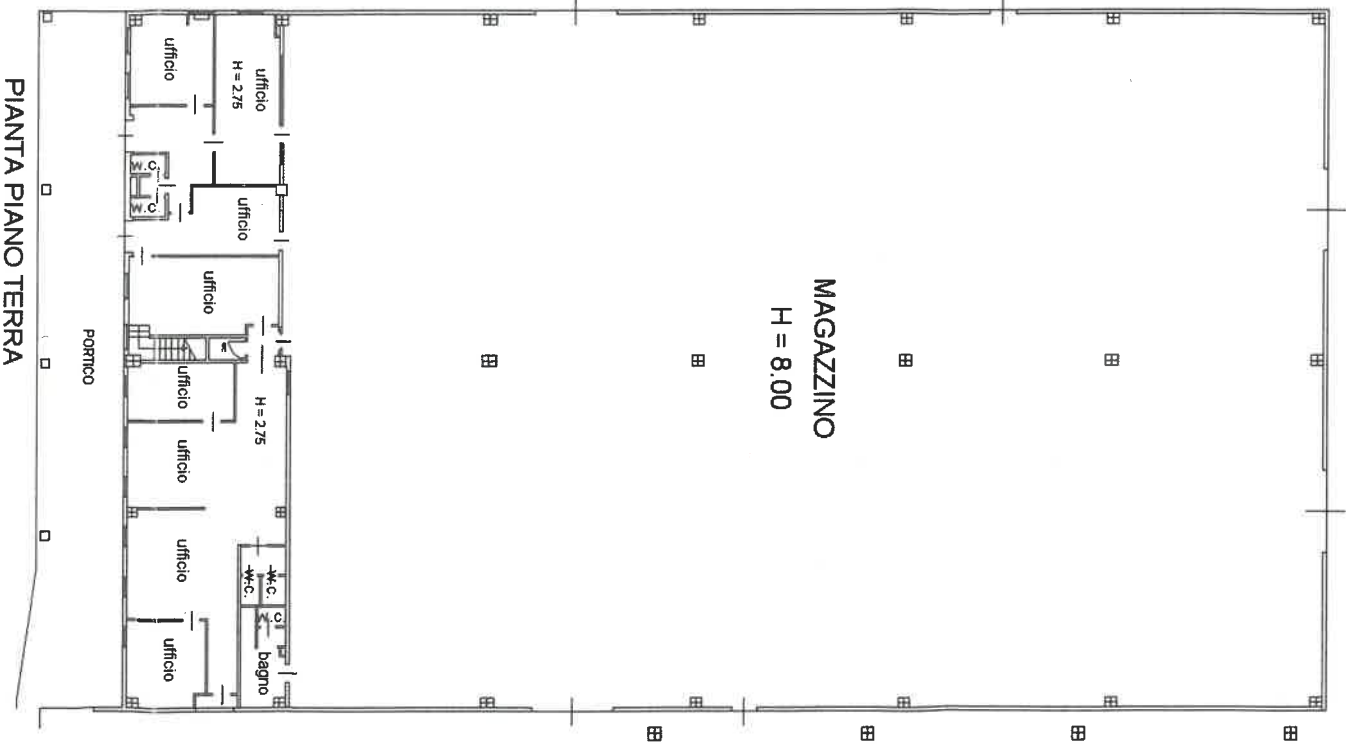
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 318
Subalterno: 13

Dichiarazione protocollo n. AN0084099 del 29/11/2021
Comune di Osimo
Via Maestri Del Lavoro civ. 12

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ancona

Scala 1: 500

n. 1



Allegato N. 6

Visura Catastale sub. 15/16

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2025

Dati identificativi: Comune di OSIMO (G157) (AN)

Foglio 34 Particella 318 Subalterno 15

Foglio 34 Particella 318 Subalterno 16

Classamento:

Rendita: Euro 18.378,00

Categoria D/8^a)

Indirizzo: VIA MAESTRI DEL LAVORO n. 12 Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2022 Pratica n. AN0084201 in atti dal 27/09/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84201.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di OSIMO (G157) (AN)

Foglio 34 Particella 318 Subalterno 15

Foglio 34 Particella 318 Subalterno 16

Variazione del 18/11/2008 Pratica n. AN0257461 in atti dal 18/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 26403.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di OSIMO (G157) (AN)

Foglio 34 Particella 318

> Indirizzo

VIA MAESTRI DEL LAVORO n. 12 Piano T-1

Variazione del 18/11/2008 Pratica n. AN0257461 in atti dal 18/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 26403.1/2008)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 18.378,00**
Categoria **D/8^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2022
Pratica n. AN0084201 in atti dal 27/09/2022
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84201.1/2022)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ITALIANA METALLI S.R.L.**
(CF 02559520420)
sede in CASTELFIDARDO (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/11/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI
MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32147 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 20065.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal
09/12/2021

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Allegato N. 7

Planimetria Catastale sub. 15/16

Data: 13/11/2025 - n. 134678 - Richiedente: CRDDVD78E16G157T
Totale schede: 1 - Documento di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria n. 1

1. Planimetria	
2. n. 1	Scala 1: 500

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0083962 del 29/11/2021

Comune di Osimo

Via Maestri Del Lavoro

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 318

Subalterno: 15

Compilata da:

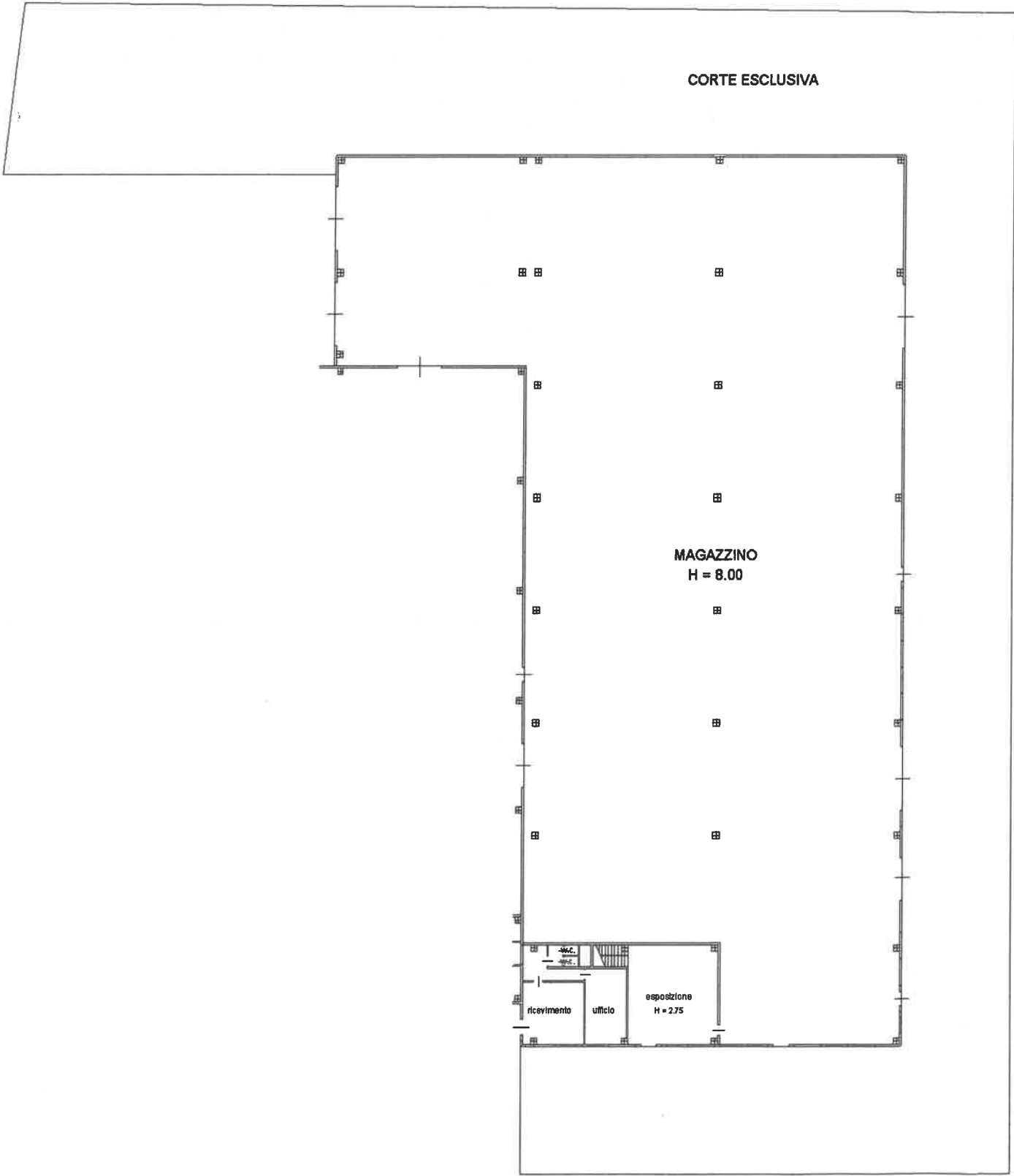
Paciarotti Maurizio

Iscritto all'albo:

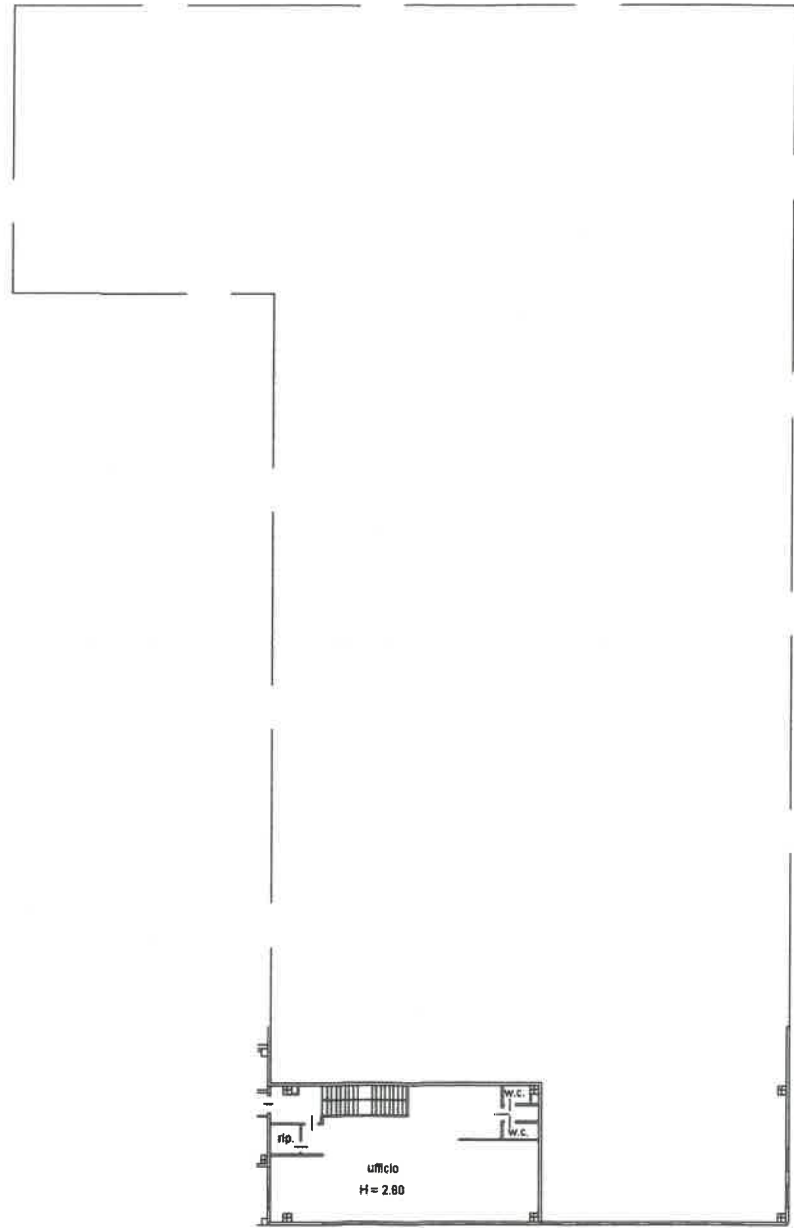
Geometri

Prov. Ancona

N. 1655



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

